



ערר מס': 2021006
מס' משלם: 5469882
מס' נכס: 11082100000
11082000000

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית אשדוד

העוררת:

לנקסנר לאה, ת.ז.: 065333593 (להלן: "העוררת")
ע"י ב"כ עוה"ד דן מיארה
מרח' רוגוזין 3, משרד 44, קומה ב'
ת.ד. 129, אשדוד, 77101
טל': 08-8540165 ; 052-4605916

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית אשדוד (להלן: "המשיב")
ע"י ב"כ עוה"ד דגנית כהן חזוט
מרח' הגדוד העברי 10, אשדוד

החלטה

העובדות בתמצית:

1. העוררת הינה הבעלים של 1/2 מהנכס נשוא הערר ברח' נחל דן 6 באשדוד. החצי השני בבעלות אחיה ואחיותיה של העוררת בהתאם לחלקם בצווי הירושה.
2. ביום 17.01.21 הגישה העוררת השגה כנגד הודעת השומה ביחס לנכס ברח' נחל דן 6 באשדוד.
3. ביום 01.03.21 ניתנה תשובת המשיב להשגה ולפיה ההשגה נדחת.
4. ביום 04.04.21 הוגש הערר.
5. ביום 07.06.21 התקיים דיון בפני ועדת הערר, לאחריו התבקשו הצדדים להגיש סיכומים.
6. ביום 06.07.21 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.
7. ביום 25.07.21 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקרי טענות העוררת:

1. ערר זה מוגש על החלטת העירייה לדחות את ההשגה בה נטען כי הנכס ברח' נחל דן 6 איננו מלונית/ או בית מלון ואין לסווגו כמלונית או יחידת נופש.
2. הנכס הינו נכס שהתקבל בירושה בחלוקה בין המבקשת לבין אחיה ואחיותיה שמואל לנקסנר, ציפורה שטרק, רחל הנר.
3. הנכס למעלה מ- 35 שנה ולא נעשה בו כל שינוי, מאז ומעולם תמיד היה למגורים.
4. אכן הנכס לאחר סכסוך ירושה נמכר בכינוס נכסים. אילולא הנכס היה נמכר, הרי שהיה נותר כמסווג כפי שנבנה ע"י אביה המנוח של העוררת ואחיה.

5. לטענת העוררת הנכס מוכר ומוגדר כבית דו משפחתי, קוטג' לו 2 חשבונות ארנונה נפרדות, לכל נכס מוצמדת דירה.
6. אכן לנכס ברח' נחל דן 6/1 מוצמדים 2 דירות בקומה א' ומוצמד מחסן שאינו דירה למגורים. כך, לנכס מוצמד מרתף, מעלון אשר שימש לאחיה הנכה של המבקשת כך גם המצב ברח' הדולפין 6.
7. עד לשינוי הסיווג שולמה הארנונה על בסיס הדירה ברח' נחל דן 6/1 ועוד 2 דירות מוצמדות ארנונה בסך 3,865 ₪.
8. לנכס ברח' נחל דן 6/2 לא מוצמדת דירה.
9. הנכס לא מכיל, בניגוד לנטען 5 יחידות דיור, אלא רק 4.
10. העוררת הינה בעלת הקרקע שנרכשה מבוני ערים- החברה המשכנת, והינה בעלים של מחצית מהזכויות ברח' נחל דן 6.
11. לאחר פטירת הורי העוררת הנכס עבר לחלוקה לירושה בין 4 האחים. העוררת נכנסה לנכס רק בשנת 2012, לאחר פטירת אימה המנוחה ולא היה לה כל חלק בחריגות הבניה.
12. הנכס הינו בית דו משפחתי, קוטג' כך קבעה חוות דעת מומחה שצורפה.
13. ביום 23.01.18 נמכר הנכס לעו"ד יעקב שמסיאן.
14. העוררת טוענת להתיישנות שכן לא ניתן לשנות סיווג לאחר 35 שנים.
15. העוררת סבורה כי החלוקה בין הנכסים בחשבונות הארנונה הינה מלאכותית בדבר ההצמדה של 4 יחידות דיור לדירה אחת נחל דן 6/1.
16. מאז קבלת טופס 4 העירייה לא שינתה את סיווג הנכס ולא יכולה לשנותו כעת.
17. אחיה של העוררת הוא שביצע שינוי בנכס כדי להתאימו לצרכיו בהתאם לנכותו.
18. הדירות המוצמדות לנכס אינן מלונית אלא דירות מגורים המושכרות לטווח הארוך.
19. העירייה לא נקטה כל הליך משנת 1984 ועל כן ויתרה על כל הליך לגבי הנכס. העירייה לא שלחה פקחים ולא עשתה מאומה במשך 35 שנים. רק שנמכר הנכס בכינוס שלחה העירייה פקחים.
20. גובה דמי הארנונה היה 3,800 ₪ וכעת כפול 7,200 ₪.
21. לטענת העוררת העירייה נוהגת בחוסר תום לב קיצוני. העירייה מנסה לפגוע בזכויות הקניין של העוררת ולהשתלט על הנכס.
22. לטענת העוררת העירייה פעלה משיקולים זרים ויש אכיפה בדרנית, שכן בכל וילה שוכרים בעלי הנכס את יחידות הדיור לאנשים אחרים ואינם מסווגים כבית מלון.
23. עוד טוענת העוררת כי שגתה העירייה שהצמידה את כל יחידות הדיור לבית ברח' נחל דן 6/1 ולא הצמידה כלום לדירה בנחל דן 6/2.
24. לדירה בנחל דן 6/1 מוצמדים 2 דירות בקומה 1 ועל כן הם מהווים יחידה אחת. אין המדובר ב 5 יחידות דיור אלא ב 3 בלבד, שכאמור 2 יחידות מוצמדות ל נחל דן 6/1, המרתף והמחסן לא נחשבים יחידות דיור.
25. כל שעושה המבקשת הוא לשכור 4 יחידות דיור שמוצמדות לדירה אחת בה היא מתגוררת.
26. יש להחזיר את הנכס לסיווג המקורי, וילה/ בית מגורים דו משפחתי. כמו כן לבטל חיובים רטרואקטיביים.
27. בדיון שהתקיים בפני הועדה חזר ב"כ העוררת על טענותיהם בערר והוסיף כי לדירה בנחל דן 6/1 מוצמדים שתי יחידות דיור שהן למעלה בקומה השנייה בהם מתגוררים שוכרים, אנשים קשי יום. לדירה בנחל דן 6/2 מוצמד מחסן, מעלון לנכים ומרתף. במרתף מתגורר זוג צעיר. במחסן לא מתגורר אף אחד. בנחל דן 6/2 יש רק דירת מגורים בה מתגוררים השוכרים. העוררת גרה יחד עם בנה בדירה בנחל דן 6/1.
28. בסיכומים חזרה העוררת עם טענותיה בערר והוסיף כי הדיירים המתגוררים בשכירות הינם דיירי קבע, זוגות צעירים ומחוסרי דיור שהתגוררו בנכס בין שנתיים ל- 5 שנים.

29. העוררת טענה שוב בסיכומים כי מדובר ב-4 יחידות דיור ולא 5, כפי שנטען ע"י העירייה, מתוכם העוררת מתגוררת באחת היחידות, כך שמדובר ב-3 יחידות דיור. המרתף אינו יחידת דיור ולא ניתן לסווגו כך. לראייה אין חוב ארנונה על המרתף.
30. עוד הוסיפה העוררת, כי בנכס חריגות בניה שלגביהן ננקטים הליכי אכיפה, ועל כן אין בסיס להוסיף חיוב ארנונה על דבר לא חוקי.
31. הפיצול שביצעה העירייה הוא פיצול לשני סיווגים שונים, אחד מגורים והשני מלונית, הוא מלאכותי ולא נכון משפטית ועובדתית. רק בשל מכירת הנכס שונה הסיווג.
32. לטענת העוררת העירייה חרגה מסמכותה ופעלה בניגוד לתקנה 5 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007.
33. עוד הוסיפה העוררת כי מדובר באכיפה בררנית כלפיה והעירייה לא הציגה ולו דוגמא אחת לאכיפה דומה כפי שנעשתה כלפי העוררת בווליות אחרות בעיר.
34. בסיכומים הוסיפה העוררת כי אין להתייחס לקומת הקרקע, שכן היא מיועדת להריסה בימים הקרובים.

עיקרי טענות המשיב:

35. ביום 17.01.21 הגישה העוררת השגה כנגד הודעת השומה ביחס לנכס ברח' נחל דן 6 באשדוד.
36. ביום 01.03.21 ניתנה תשובת המשיב להשגה ולפיה ההשגה נדחתה.
37. ביום 04.04.21 הוגש הערר.
38. חריגות בנייה, ככל וישנם, אינן בסמכות מנהל הארנונה ומכאן שהתגובה התייחסה רק לטענות בדבר שינוי הסיווג.
39. לטענת המשיב ההשגה הוגשה באיחור מועדים ניכר ומשכך דינה להידחות.
40. למען הסר ספק הודעת השומה בדבר שינוי הסיווג נשלחה כבר ביום 07.09.20 ומכאן שהשגה שהוגשה ב-17.01.21 הוגשה באיחור מועדים ניכר.
41. סיווג הנכס נקבע בהתאם לשימוש בו כאשר עפ"י בדיקת מפקח השומה נמצא כי הנכס מחולק ליחידות מושכרות, וזאת גם עולה מכתובים שהוגשו מטעם העוררת.
42. על כן, סווג הנכס בסיווג ראשי 310 תת סיווג 312 הקובע: "מבנים המשמשים לבתי הארחה... יח נופש/ ואו דירות/ חדרים שאינם משמשים למגורי מחזיקן הקבוע בלבד ו/או שנעשה בו שימוש בעל אופי מסחרי...".
43. לאור האמור לעיל הנכס חויב כדין ויש לדחות את הערר.
44. בדיון הוסיפה ב"כ המשיב כי בהתאם לסיווג ראשי 310 תת סיווג 312, אין מחלוקת כי העוררת מודה גם בכתובים וגם בדיון שהנכס מחולק ליחידות ועל סווג הנכס כדין.
45. עוד הבהירה ב"כ המשיב כי היחידה 6/2 מסווגת כמגורים בגודל של 145 מ"ר ואילו הנכס בנחל דן 6/1 בגודל של 442 מ"ר מסווג בסיווג בית מלון.
46. בסיכומים הבהיר המשיב כי סיווג הנכס נעשה בהתאם לשימוש שנעשה בנכס.
47. לטענת המשיב בהתאם לטופס טיולים נמצא כי הנכס מחולק ל-5 יחידות דיור המושכרות לשוכרים שונים, ועל כן עודכן סיווג הנכס מיום 01.01.20.
48. זאת ועוד, מדו"ח מפקח שומה מיום 09.11.20 שצורף לסיכומים עולה כי הנכס מחולק ליחידות דיור המושכרות לשוכרים שונים ולא למגורי הבעלים בלבד, בצד ימין 4 יחידות דיור.
49. עוד הוסיף המשיב בסיכומיו, כי לפי דוח השמאי שצורף לכתובים מטעם העוררת עולה כי הנכס מחולק ל-5 יחידות דיור.

הדיון בערר והכרעה:

50. בפני ועדת הערר היו מונחים הערר, כתב התשובה לו וסיכומים מטעם הצדדים. כמו כן התקיים דיון בערר.

51. קראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים לרבות הפסיקה והנספחים שצורפו להן, והגענו להחלטה כדלקמן;

הדיון בערר לגופו:

52. המחלוקת בין הצדדים הינה בשאלת סיווג הנכס. העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס נשוא הערר בסיווג מגורים, סיווג ראשי 100 תת סיווג 103 כפי שהיה עד שינוי הסיווג בנכס.

53. מנגד, המשיב סבור כי יש לסווג את הנכס בסיווג ראשי 310 תת סיווג 312 הקובע: "...ואו דירות/ חדרים שאינם משמשים למגורי מחזיקן הקבוע בלבד ו/או שנעשה בן שימוש בעל אופי מסחרי..."

סיווג הנכס:

54. ראשית, אין מחלוקת כי הנכס מחולק ליחידות דיור.

55. לטענת העוררת הנכס מחולק ל- 4 יחידות דיור, כאשר העוררת מתגוררת באחת מהן.

56. מנגד, המשיב טוען כי הנכס מחולק ל- 5 יחידות דיור.

57. לטענת העוררת יש לחייב להמשיך ולחייב אותה בסיווג "מגורים" כפי שהיה עד שינוי הסיווג, שכן לפי סיווג זה חויב הנכס לאורך השנים ולא נעשה כל שינוי בנכס המצדיק את שינוי הסיווג.

58. מנגד, המשיב חולק על העוררת מאחר ומדובר ביחידות דיור שמושכרות ו/או אינן משמשות את מחזיקן הקבוע, והן בעלות אופי מסחרי - אין לסווג את הנכס כמגורים אלא בסיווג הספציפי הקבוע לשימוש זה - בסיווג ראשי 310 תת סיווג 312.

59. המחלוקת בין הצדדים נסובה על השאלה- האם דירה המחולקת למספר יחידות דיור אשר אינן משמשות רק למגורי מחזיקן הקבוע צריכה להיות בסיווג "מגורים" או שמא בסיווג "בית מלון..."?

60. יובהר כי השאלה שמחלוקת אינה לכמה יחידות מחולקת הדירה, שכן עצם העובדה כי הדירה מחולקת ל- 4 יחידות או ל- 5 יחידות אינה רלוונטית, שכן אין בה כדי לקבוע את סיווג הנכס. השאלה שצריכה להישאל הינה שאלה השימוש בנכס, האם השימוש בנכס מתאים לסיווג מגורים או לסיווג שנקבע ע"י המשיב או לסיווג לו טוענת העוררת.

61. המדובר בשאלה שעניינה פרשנות הסעיף.

פרשנות הוראה בצו הארנונה:

62. ככלל הוראת חוק מפורשת בהליך תלת שלבי (אהרון ברק בספרו, פרשנות במשפט, כרך שני עמ' 80);

א. כלל הלשון- פרשנות החקיקה חייבת להעניק ללשון החוק אותה משמעות הנופלת לגדר מובנה של הלשון עבור דובריה.

בהקשר זה יפים הם דברי ביהמ"ש ב ד"נ 40/80 קניג נ' כהן, פ"ד לו(3) 701, 715: "ייתכן שיינתן ללשון החוק פירוש רגיל או פירוש חריג, אך בדרך כלל יש למצוא נקודת אחיזה ארכימדית למטרה בלשון החוק".

עוד יפים הם דברי ביהמ"ש בב"ש 67/84 חדד נ' פז, פ"ד לט(1) 667, 670: "מטרת המחוקק מהווה מכשיר פרשני, אם היא מהווה אמצעי, שעל פיו בוחרים בין מספר

פירושים אפשריים מבחינה לשונית. חיוני הוא, על כן, כי לאופציה הפרשנית, המגשימה את המטרה החקיקתית, יהא בית קיבול בלשון החוק. חייב להתקיים קשר מילולי, ולו מינימאלי, בין לשון החוק. חייב להתקיים קשר מילולי, ולו מינימאלי, בין הלשון לבין המטרה. יש למצוא נקודת אחיזה ארכימדית למטרה בלשון החוק".

ב. כלל התכלית - "את לשון החקיקה יש לפרש באופן שיגשים את תכליתה. מבין המשמעויות (הלשוניות) השונות שהטקסט החקיקתי סובל (כיצירה לשונית) יש לבחור באותה משמעות (משפטית) המגשימה את התכלית המגשימה את התכלית המונחת ביסוד הטקסט החקיקתי. אם מספר משמעויות (לשוניות) מגשימות את תכליתו של הטקסט החקיקתי, יש לבחור באותה משמעות אשר יותר מכל משמעות אחרת מגשימה באופן המלא ביותר את תכליתה של החקיקה... זוהי אמת המידה העיקרית על פיה ניתן מובן לטקסט המשפטי... זהו 'עקרון העל' של הפרשנות" (אהרון ברק בספרו, פרשנות במשפט, כרך שני, עמ' 85).

בהקשר זה יפים הם דברי ביהמ"ש בע"א 481/73 רוזנברג נ' שטסל, פ"ד כט(1) 505, 516: "חוק הוא מכשיר לשם ביצועה של מטרה חקיקתית, ולכן הוא צריך פרשנות לפי המטרה הגלומה בו".

ג. כלל שיקול הדעת השיפוטי - כלל שיקול הדעת השיפוטי הינו הנדבך האחרון של הפרשנות, ובמסגרתו נבחרת הפרשנות הנבחרת מבין כלל הפרשנויות האפשריות בישים לב ללשון החוק ולתכליתו, כאשר שיקול דעת שיפוטי זה אינו שיקול דעת שרירותי ואין הוא בלתי מוגבל, כאשר עליו לצמוח מתוך תכלית החוק (אהרון ברק בספרו, פרשנות במשפט, כרך שני, עמ' 93-91).

63. סיווג 310 תת סיווג 312 קובע: "מבנים המשמשים לבתי הארחה, הבראה ומרגוע, בתי מלון, מלוני דירות ודירות נופש לרבות פנסיונים, יח' נופש ו/או דירות/חדרים שאינם משמשים למגורי מחזיקן הקבוע בלבד ו/או שנעשה בהן שימוש בעל אופי מסחרי. דירת נופש ודירה במלון תחויב כיחידה נפרדת, אלא אם נכללת בכלל הדירות אשר הן בבעלות אחת ובניהול מרכזי".

64. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר מהו מחזיק לצורכי ארנונה: "מחזיק - למעט דייר משנה".

65. הגדרת הסעיף הנ"ל, נוקטת בלשון "מבנים המשמשים ... ו/או דירות/חדרים שאינם משמשים למגורי מחזיקן הקבוע בלבד ו/או שנעשה בהן שימוש בעל אופי מסחרי...".

66. דהיינו, בנכס הרשום כמוחזק על ידי העוררת, מושכרים חדרים ו/או יחידות דיור שאינם משמשים למגורי מחזיקן הקבוע ואף נעשה בהם שימוש בעל אופי מסחרי ולכן הסיווג שקבע המשיב הולם את השימוש שנעשה בנכס.

67. יובהר כי בצו הארנונה לא נקבע כי על מנת שנכס יחסה תחת סיווג 310 תת סיווג 312 עליו להיות מחולק למספר יחידות מסוים, וכן לא נקבע כי על חוזי השכירות של אותן יחידות להיות לטווח הקצר. אלא שדי בכך שנכס מחולק ליחידות דיור שאינם משמשים את מחזיקן הקבוע ו/או שנעשה בהם שימוש בעל אופי מסחרי.

68. אם כן, אף אם מדובר ב-4 יחידות דיור כאשר באחת מהן מתגוררת העוררת או 5 יחידות דיור, אין בכך להוריד ו/או לשנות קביעה זו, שכן בצו הארנונה לא קובע כמות מסוימת של יחידות דיור ו/או דירות על מנת שנכס ייכלל בהגדרה הנ"ל.

69. חשוב להדגיש כי בסעיף 310, תת סיווג 312, אין המדובר בתנאים מצטברים, אלא שכל תנאי עומד בפני עצמו ודי בכך שאחד התנאים יתקיימו על מנת להיכלל תחת הגדרת הסעיף, ובמקרה דנן אף מתקיים יותר מתנאי אחד.

70. בעניינו, ניכר כי השימוש שעושה העוררת או מתירה לאחר לעשות בנכס, מתאים לדירות/יחידות דיור/חדרים שאינם משמשים למגורי מחזיקן הקבוע בלבד וגם לדירות/יחידות דיור/חדרים שנעשה בהן שימוש בעל אופי מסחרי.

71. לפיכך, הפרשנות הנכונה לטעמנו הינה הפרשנות שנתן המשיב לסעיף, כך שהנכס עונה להגדרת סיווג 310 תת סיווג 312 קובע: "מבנים דירות/חדרים שאינם משמשים למגורי מחזיקן הקבוע בלבד ו/או שנעשה בהן שימוש בעל אופי מסחרי...".

72. בהקשר זה יפים דברי ביהמ"ש בעמ"נ (ת"א) 23174-03-14 ענר אלן ואח' נ' מנהל ארנונה עיריית קריית אונו (פורסם בנבו): "סבורה אני כי אכן מקום שבו הפרשנות הלשונית היא ברורה, אין מקום לבחון פרשנות תכליתית או היסטורית של הסיווג ויש להחיל את הסיווג כלשונו הברורה".

73. משכך, דין הערר להידחות.

74. לאור כל האמור לעיל הערר נדחה.

75. זכות ערעור בתוך 45 יום לביהמ"ש לעניינים מנהליים בבאר שבע.

76. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום יב' בחשון תשפ"ב, 18 בחודש אוקטובר 2021.

חנה דיין
חברת הוועדה

אורטל אלהרר, עו"ד
יו"ר הוועדה

דוד עזרא
חבר הוועדה